



Sekce správy daní

Č. j.: 64147/24/7700-40121-050343

Všem finančním úřadům, včetně Specializovaného finančního úřadu
Odvolacímu finančnímu ředitelství

METODICKÝ POKYN

**ohledně zařazení nemovitých věcí, které má podnikatel zařazený do obchodního
majetku podle zákona o daních z příjmů, do skupin podle zákona o dani
z nemovitých věcí – aktualizované znění**

Účinnost	19. 5. 2025
Důvod přijetí	novela zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024
Oblast úpravy	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění účinném od 1. 1. 2024 (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“) zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obchodních korporacích“) zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“) zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o veřejných rejstřících“) zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“) zákon č. 280/1992 Sb., o resortních, oborových, podnikových a dalších zdravotních pojišťovnách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zdravotních pojišťovnách“) zákon č. 301/1992 Sb., o Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Hospodářské a Agrární komoře“)

	zákon č. 3/2002 Sb., o svobodě náboženského vyznání a postavení církví a náboženských společností a o změně některých zákonů (zákon o církvích a náboženských společnostech), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o církvích a náboženských společnostech“) zákon č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „školský zákon“) zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vysokých školách“) zákon č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o veřejných výzkumných institucích“) zákon č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o obecně prospěšných společnostech“) zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o investičních fondech“)
Agenda	sazba daně, obchodní majetek podnikatele, zařazení do skupiny
Základní ustanovení	§ 1a odst. 1 písm. o), § 10a odst. 4 a § 11 zákona o dani z nemovitých věcí
Předcházející metodické materiály	Metodický pokyn ohledně zařazení nemovitých věcí, které má podnikatel zařazený do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů, do skupin podle zákona o dani z nemovitých č.j. 66544/23/7700-40121-050343
Související metodické materiály	----
Technické postupy v IS/Úlohy ADIS	----
Přílohy	----
Judikatura, literatura	----

Anotace:

Tento metodický pokyn komplexně upravuje problematiku nemovitých věcí zařazených v obchodním majetku podle zákona o daních z příjmů a vysvětluje pojem podnikatel. Dále upravuje zařazení zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek do příslušných skupin staveb a jednotek, které jsou rozhodné pro stanovení sazby daně. Tato problematika dopadá

obdobným způsobem od 1. ledna 2024 i na zpevněné plochy pozemků. V rámci aktualizace metodického pokynu došlo k jeho rozšíření.

Primární příjemci:

Úřední osoby spravující daň z nemovitých věcí – využití při standardních činnostech souvisejících s vyměřením či doměřením daně z nemovitých věcí.

Čl. I.

Právní úprava nemovitých věcí zařazených v obchodním majetku

[Právní úprava] Pro účely daně z nemovitých věcí se podle § 1a odst. 1 písm. o) zákona o dani z nemovitých věcí rozumí zpevněnou plochou pozemku pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daň z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou.

Podle § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí zdanitelná stavba a zdanitelná jednotka, které má podnikatel zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího daň z příjmů, s výjimkou budovy podle § 10a odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí, zdanitelné jednotky podle § 10a odst. 1 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí a zdanitelné jednotky podle § 10a odst. 1 písm. h) zákona o dani z nemovitých věcí, která nezahrnuje jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, se vždy zařadí do odpovídající skupiny podle § 10a odst. 1 písm. d) až f) zákona o dani z nemovitých věcí.

[Zařazení do příslušné skupiny staveb a jednotek] Správné zařazení zdanitelné stavby či zdanitelné jednotky do skupin staveb a jednotek definovaných v § 10a zákona o dani z nemovitých věcí je důležité pro následné přiřazení sazby daně dle § 11 téhož zákona. Pro zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky zařazené do **skupiny:**

- 1. zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství** [§ 10a odst. 1 písm. d) zákona o dani z nemovitých věcí] bude následně přiřazena sazba daně ve výši **3,50 Kč za každý 1 m²** dle § 11 odst. 1 písm. f) zákona o dani z nemovitých věcí,
- 2. zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě** [§ 10a odst. 1 písm. e) zákona o dani z nemovitých věcí] bude následně přiřazena sazba daně ve výši **18,00 Kč za každý 1 m²** dle § 11 odst. 1 písm. g) zákona o dani z nemovitých věcí,
- 3. zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro ostatní druhy podnikání** [§ 10a odst. 1 písm. f) zákona o dani z nemovitých věcí] bude následně přiřazena sazba daně ve výši **18,00 Kč za každý 1 m²** dle § 11 odst. 1 písm. h) zákona o dani z nemovitých věcí.

Čl. II.

Vysvětlení pojmů

[Podnikatel] Pojem podnikatel je upraven v § 420 odst. 1 občanského zákoníku. Dle citovaného ustanovení „*Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou*

činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.“ Podle § 421 odst. 1 občanského zákoníku se za podnikatele považuje osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Dále ustanovení § 421 odst. 2 občanského zákoníku uvádí, že se má za to, že podnikatelem je osoba, která má k podnikání živnostenské nebo jiné oprávnění podle jiného zákona.

[Obchodní majetek dle zákona o daních z příjmů] Obchodní majetek je v zákoně o daních z příjmů upraven samostatně pro právnické osoby a samostatně pro fyzické osoby. Obchodní majetek u fyzických osob je upraven v § 4 odst. 4 zákona o daních z příjmů. Dle citovaného ustanovení se obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů fyzických osob pro účely daní z příjmů rozumí **část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v daňové evidenci**. Dnem vyřazení určité složky majetku z obchodního majetku poplatníka se rozumí den, kdy poplatník o této složce majetku naposledy účtoval nebo ji naposledy uváděl v daňové evidenci. Majetek lze do obchodního majetku zahrnout pouze při vedení daňové evidence, anebo při vedení účetnictví.

Pokud poplatník, který nevede účetnictví, zakoupí hmotný majetek pro účely podnikání ve zdaňovacím období, kdy uplatňuje paušální výdaje, nemůže tento hmotný majetek vložit do svého obchodního majetku, protože obchodní majetek při vedení paušálních výdajů u poplatníka neexistuje. Obdobně se postupuje u poplatníka, který je v paušálním režimu a má daň rovnou paušální dani.

Obchodní majetek u právnických osob je upraven v § 20c zákona o daních z příjmů, dle kterého se obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů právnických osob pro účely daní z příjmů rozumí veškerý majetek, který

- a) mu patří, pokud jde o poplatníka právnickou osobu,
- b) k němu patří, pokud jde o poplatníka, který není právnickou osobou.

U právnických osob, které jsou podnikateli, lze tedy konstatovat, že veškeré nemovité věci, které jsou v jejich vlastnictví, jsou zařazené do jejich obchodního majetku.

Čl. III.

Právnické a fyzické osoby, které jsou podnikateli

[Podnikatel pro účely daně z nemovitých věcí] Podnikatelem se pro účely zákona o dani z nemovitých věcí rozumí:

- I. Právnická osoba **zapsaná v obchodním rejstříku**. Do obchodního rejstříku se podle § 42 zákona o veřejných rejstřících zapisují:
 - a. **obchodní společnosti a družstva dle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev, tj. podle zákona o obchodních korporacích**. Jedná se tedy o tyto obchodní korporace:
 - i. veřejná obchodní společnost
 - ii. komanditní společnost
 - iii. společnost s ručením omezeným
 - iv. akciová společnost
 - v. družstvo
 - vi. bytové družstvo
 - vii. sociální družstvo
 - viii. evropská společnost
 - ix. evropská družstevní společnost

- x. evropské hospodářské zájmové sdružení
- b. **další osoby**, stanoví-li povinnost jejich zápisu tento nebo jiný zákon, např.:
- i. **Státní podniky** - zapisované dle § 5 odst. 1 zákona o státním podniku
 - ii. **Zdravotní pojišťovny (vyjma Všeobecné zdravotní pojišťovny)** - zapisované dle § 5 odst. 3 zákona o zdravotních pojišťovnách
 - iii. **Hospodářská komora a Agrární komora** – zapisované dle § 3 odst. 2 zákona o Hospodářské a Agrární komoře
- II. Právnická osoba **nezapsaná v obchodním rejstříku**, pokud by **hlavním účelem** této právnické osoby bylo vykonávání výdělečné činnosti živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku.
- III. **Fyzická osoba** zapsaná v obchodním rejstříku nebo fyzická osoba, která samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku.

Čl. IV.

Zpevněné plochy pozemků zařazené do obchodního majetku podnikatele

[Zpevněné plochy pozemků] Od 1. ledna 2024 jsou zpevněnou plochou pozemku pozemek nebo jeho část, které jsou užívány k podnikání nebo které má podnikatel zařazený v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů, jejichž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže, pokud tyto nejsou zdanitelnou stavbou.

Pokud subjekty uvedené v Čl. III vlastní pozemek, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce, včetně plochy vlečky, bazénu nebo nádrže a zároveň je tento pozemek zařazen do obchodního majetku, jedná se o zpevněnou plochu pozemku bez ohledu na to, zda je pozemek fakticky užíván k podnikání.

U právnických osob zapsaných v obchodním rejstříku (uvedených v Čl. III. bod I.) není nutné šetřit, zda jsou zpevněné plochy užívány k podnikání, neboť z díky občanského zákoníku se jedná o podnikatele a podle § 20c zákona o daních z příjmů mají do obchodního majetku zahrnuté všechny nemovité věci, které jim patří. U fyzických osob, které samostatně vykonávají na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku (uvedených v Čl. III. bod III.), je nutné ověřit, zda mají předmětný pozemek uveden v daňové evidenci či o něm účtují.

Čl. V.

Zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky zařazené do obchodního majetku podnikatele

[Zařazení do skupiny pro podnikání] Pokud subjekty uvedené v Čl. III vlastní nemovitou věc zařazenou do obchodního majetku, aplikuje se při zařazení do příslušné skupiny staveb a jednotek ustanovení § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí bez ohledu na to, zda je v těchto nemovitých věcech podnikatelská činnost skutečně vykonávána, případně v jakém rozsahu. Zařazení do **skupiny pro podnikání** podle § 10a odst. 1 písm. d) až f) zákona o dani z nemovitých věcí se uplatní u:

- **garáží (L),**
- **budov pro rodinnou rekreaci (J),**

- **budov rodinného domu nebo objektu k bydlení užívaných pro rodinnou rekreaci (J),**
- **budov, které plní doplňkovou funkci budovám pro rodinnou rekreaci nebo rodinným domům či objektům k bydlení užívaným pro rodinnou rekreaci (K),**
- **ostatních zdanitelných staveb (P).**

V případě, že se jedná o zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku zařazenou do obchodního majetku a uvedenou v ustanovení § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, ve které neprobíhá žádná podnikatelská činnost, zařadí se do příslušné skupiny pro podnikání dle hlavní vykonávané podnikatelské činnosti daňového subjektu. Nelze-li určit, do které skupiny podle § 10a odst. 1 písm. d) až f) zákona o dani z nemovitých věcí má být zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka zařazena, zařadí se podle § 10a odst. 5 zákona o dani z nemovitých věcí do skupiny zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek pro **ostatní druhy podnikání**.

[Výjimka pro zařazení do skupiny pro podnikání] V ustanovení § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí jsou vymezeny nemovité věci, které mohou být zařazeny do obchodního majetku podnikatele, ale automaticky se nezařazují do skupiny zdanitelných staveb a jednotek pro podnikání. Tuto výjimku tvoří:

- budovy obytného domu [§ 10a odst. 1 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí],
- jednotky užívané pro bydlení [§ 10a odst. 1 písm. h) zákona o dani z nemovitých věcí] a
- jednotky užívané jako garáže [§ 10a odst. 1 písm. c) zákona o dani z nemovitých věcí].

Tyto nemovité věci by se zařadily do skupiny pro podnikání pouze za podmínek podle § 10a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. v případě, **kdy převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby** nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo **podlahové plochy zdanitelné jednotky, bude užívaná k podnikání**.

[Zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky užívané pro podnikání] Za situace, kdy subjekty uvedené v Čl. III. vlastní zdanitelnou stavbu nebo zdanitelnou jednotku **zařazenou do obchodního majetku a zároveň je tato zdanitelná stavba nebo zdanitelná jednotka užívána pro podnikání**, zařadí se do příslušné skupiny podle § 10a odst. 1 písm. d) až f) zákona o dani z nemovitých věcí podle toho, zda je užívána k

- podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství,
- podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě,
- ostatním druhům podnikání.

[Zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky ve spoluvlastnictví] Při posuzování zařazení do příslušné skupiny staveb a jednotek u zdanitelné stavby ve spoluvlastnictví fyzických a právnických osob musí správce daně vycházet nejprve z výše příslušného spoluvlastnického podílu na zdanitelné stavbě.

Pokud spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě ve vlastnictví právnické osoby, která má tento podíl zařazen v obchodním majetku v souladu s § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí, je větší než spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě ve vlastnictví fyzické osoby (a podíl na garáži není užíván k podnikání), správce daně postupuje analogicky v souladu s § 10a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí. Tento postup odpovídá dosavadní správní praxi zavedené při výkladu § 11 odst. 7 zákona o dani z nemovitých věcí, ve znění do 31. 12. 2023. Tento výklad lze aplikovat obdobně i na novou právní úpravu účinnou od 1. 1. 2024.

Podle § 10a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí se zdanitelné stavby dle § 10a odst. 1 písm. a) až c) nebo g) zákona o dani z nemovitých věcí, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části nebo, nemají-li podlahovou plochu, zastavěné plochy je užívána k podnikání, vždy zařadí do odpovídající skupiny podle § 10a odst. 1 písm. d) až f) zákona o dani z nemovitých věcí.

Ustanovení § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí staví z pohledu uplatnění sazby daně na roveň zdanitelné stavby zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího daně z příjmů se zdanitelnými stavbami užívanými pro podnikání, a proto ustanovení § 10a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí je možné analogicky uplatnit i ve shora uvedeném případě.

Postup zařazení do příslušné skupiny staveb a jednotek v případech, kdy je zdanitelná stavba ve spoluvlastnictví právnické i fyzické (nepodnikající) osoby ve stejném rozsahu, tj. například každá osoba vlastní ½ nemovité věci, přičemž právnická osoba má tento podíl zařazen v obchodním majetku, není v zákoně o dani z nemovitých věcí upraven.

V případech, kdy zákon jednoznačně nestanoví, do jaké skupiny má správce daně zdanitelnou stavbu či jednotku zařadit, musí správce daně postupovat v souladu se zásadou „*In dubio pro libertate*“, tj. je-li k dispozici více výkladů veřejnoprávní normy, je třeba volit ten, který vůbec, resp. co nejméně zasahuje do základního práva či svobody, a tudíž zařadit zdanitelnou stavbu či zdanitelnou jednotku do skupiny, která je ve prospěch poplatníka.

Čl. VI.

Právnické osoby, které nelze automaticky považovat za podnikatele

[Spolek] Podle § 217 občanského zákoníku **hlavní činností spolku může být jen uspokojování a ochrana těch zájmů, k jejichž naplňování je spolek založen.** Podnikání nebo jiná výdělečná činnost nemůže být hlavní činností spolku. Vedle hlavní činnosti může spolek vyvíjet též vedlejší hospodářskou činnost spočívající v podnikání nebo jiné výdělečné činnosti, je-li její účel v podpoře hlavní činnosti nebo v hospodárném využití spolkového majetku. Zisk z činnosti spolku lze použít pouze pro spolkovou činnost včetně správy spolku.

[Nadace] Podle § 306 občanského zákoníku zakladatel zakládá nadaci k trvalé službě společensky nebo hospodářsky užitečnému účelu. **Účel nadace může být veřejně prospěšný, spočívá-li v podpoře obecného blaha, i dobročinný, spočívá-li v podpoře určitého okruhu osob určených jednotlivě či jinak.** Dále dle § 307 občanského zákoníku **nadace může podnikat**, pokud podnikání představuje pouhou vedlejší činnost a výtěžky podnikání slouží jen k podpoře jejího účelu; nadace však podnikat nesmí, pokud to zakladatel v nadační listině vyloučil. Za stejných podmínek může nadace převzít vedení obchodní společnosti.

[Nadační fond] Podle § 394 občanského zákoníku zakladatel zakládá nadační fond k účelu **užitečnému společensky nebo hospodářsky.** Nadační fond se od nadace liší především tím, že neslouží trvalému účelu, podnikatelské a investiční aktivity nadačního fondu nejsou výrazně omezeny.

[Ústav] Podle § 402 občanského zákoníku je ústav právnická osoba **ustavená za účelem provozování činnosti užitečné společensky nebo hospodářsky s využitím své osobní a majetkové složky.** Ústav provozuje činnost, jejíž výsledky jsou každému rovnocenně dostupné za podmínek předem stanovených. Dále dle § 403 občanského zákoníku provozuje-li ústav obchodní závod nebo jinou vedlejší činnost, nesmí být provoz na újmu jakosti, rozsahu a dostupnosti služeb poskytovaných v rámci hlavní činnosti ústavu. Zisk může ústav použít jen k podpoře činnosti, pro niž byl založen, a k úhradě nákladů na vlastní správu.

[Církev a náboženská společnost] Církvi a náboženskou společností se rozumí podle § 3 zákona o církvích a náboženských společnostech dobrovolné sdružení osob s vlastní strukturou, orgány, vnitřními předpisy, náboženskými obřady a projevy víry, založené za účelem vyznávání určité náboženské víry, ať veřejně nebo soukromě, a zejména s tím spojeného shromažďování, bohoslužby, vyučování, duchovní služby a případně obecně prospěšné činnosti.

[Školská právnická osoba] Školská právnická osoba je právnickou osobou zřízenou podle školského zákona, **jejíž hlavní činností je poskytování vzdělávání podle vzdělávacích programů.**

[Vysoká škola] Podle § 1 zákona o vysokých školách jsou vysoké školy jako nejvyšší článek vzdělávací soustavy vrcholnými centry vzdělanosti, nezávislého poznání a tvůrčí činnosti a mají klíčovou úlohu ve vědeckém, kulturním, sociálním a ekonomickém rozvoji společnosti tím, že:

- a) uchovávají a rozhojňují dosažené poznání a podle svého typu a zaměření pěstují činnost vědeckou, výzkumnou, vývojovou a inovační, uměleckou nebo další tvůrčí činnost,
- b) umožňují v souladu s demokratickými principy přístup k vysokoškolskému vzdělání, získání odpovídající profesní kvalifikace a přípravu pro výzkumnou práci a další náročné odborné činnosti,
- c) poskytují další formy vzdělávání a umožňují získávat, rozšiřovat, prohlubovat nebo obnovovat znalosti z různých oblastí poznání a kultury a podílejí se tak na celoživotním vzdělávání,
- d) hrají aktivní roli ve veřejné diskusi o společenských a etických otázkách, při pěstování kulturní rozmanitosti a vzájemného porozumění, při utváření občanské společnosti a přípravě mladých lidí pro život v ní,
- e) přispívají k rozvoji na národní a regionální úrovni a spolupracují s různými stupni státní správy a samosprávy, s podnikovou a kulturní sférou,
- f) rozvíjejí mezinárodní a zvláště evropskou spolupráci jako podstatný rozměr svých činností, podporují společné projekty s obdobnými institucemi v zahraničí, vzájemné uznávání studia a diplomů, výměnu akademických pracovníků a studentů.

V případě vysokých škol je nutné rozlišovat, zda se jedná o veřejnou vysokou školu nebo soukromou vysokou školu. Soukromá vysoká škola může být právnickou osobou zapisovanou do obchodního rejstříku, a tedy podnikatelem uvedeným v Čl. III.

[Veřejná výzkumná instituce] Podle § 2 zákona o veřejných výzkumných institucích je právnickou osobou, **jejímž hlavním předmětem činnosti je výzkum, včetně zajišťování infrastruktury výzkumu, vymezený zákonem o podpoře výzkumu, vývoje a inovací.** Veřejná výzkumná instituce může být zřízena Českou republikou nebo územním samosprávným celkem.

[Obecně prospěšná společnost] Podle § 2 zákona o obecně prospěšných společnostech se jedná o právnickou osobu, která poskytuje **veřejnosti obecně prospěšné služby za předem stanovených a pro všechny uživatele stejných podmínek a její výsledek hospodaření (zisk) nesmí být použit ve prospěch zakladatelů, členů jejích orgánů nebo zaměstnanců a musí být použit na poskytování obecně prospěšných služeb, pro které byla obecně prospěšná společnost založena.**

Obecně prospěšné společnosti nemohou od 1. ledna 2014 nově vznikat, ale pokud byly založeny, mohou fungovat i nadále (i když v závěrečných ustanoveních občanského zákoníku se stanoví, že zákon o obecně prospěšných společnostech se ruší). Podle § 3050 občanského

zákoníku: *“Práva a povinnosti obecně prospěšných společností se i nadále řídí dosavadními právními předpisy. Obecně prospěšná společnost má právo změnit svoji právní formu na ústav, nadaci nebo nadační fond podle tohoto zákona; ustanovení tohoto zákona o přeměně právní formy právnických osob se použijí obdobně.”*

[Odborová organizace] Dle § 3025 odst. 1 občanského zákoníku se ustanovení občanského zákoníku o právnických osobách a spolku použijí na odborové organizace a organizace zaměstnavatelů přiměřeně jen v tom rozsahu, v jakém to neodporuje jejich povaze zástupců zaměstnanců a zaměstnavatelů dle mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána a které upravují svobodu sdružování a ochranu práva svobodně se sdružovat. Odborová organizace jako taková obvykle neprovádí podnikatelskou činnost v tradičním slova smyslu, protože jejím hlavním cílem je hájit zájmy svých členů, tedy zaměstnanců. Nicméně některé odborové organizace mohou mít vedlejší aktivity, které mohou zahrnovat poskytování služeb, jako je vzdělávání nebo právní poradenství, a tyto aktivity mohou mít formu podnikání.

[Další subjekty, které nejsou podnikateli] Shora uvedený výčet subjektů, které nejsou z povahy věci podnikateli, nemusí být konečný a může jím být i jiný subjekt, obdobný subjektům uvedeným ve shora uvedeném výčtu.

[Postup u subjektů, které nejsou podnikateli] Vzhledem k tomu, že občanský zákoník preferuje primárně skutečný stav (§ 420 odst. 1 ve spojení s § 421 odst. 2), tj. považuje osoby uvedené v Čl. VI. za podnikatele jen se zřetelem k jimi skutečně vykonávané podnikatelské činnosti, **nebude postup dle § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí** u zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek vlastněných uvedenými subjekty **aplikován**.

U zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek ve vlastnictví subjektů uvedených v Čl. VI. bude aplikován postup podle § 10a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí, tj. zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky budou zařazeny do skupin pro podnikání pouze v těch případech, kdy převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky bude **užívaná k podnikání**.

Obdobně je nutné postupovat v případě zpevněných ploch pozemků, pokud je subjekty uvedené v Čl. VI. užívají k podnikání.

Čl. VII. Specifické subjekty

[Podílový fond] Právní úprava podílových fondů je stanovena zákonem o investičních fondech. Podílový fond je souborem majetku, který náleží všem vlastníkům podílových listů daného podílového fondu (tzv. podílníci), a to v poměru podle hodnoty vlastněných podílových listů.

Podle § 102 zákona o investičních fondech je podílový fond tvořen jměním, vlastnické právo k majetku v podílovém fondu náleží společně všem podílníkům. Vlastnická práva k majetku v podílovém fondu vykonává vlastním jménem a na účet podílového fondu jeho obhospodařovatel; podle § 7 citovaného zákona je jím investiční společnost. Podílový fond nemá právní osobnost, tj. není právnickou osobou (§ 103 zákona o investičních fondech), a není tedy subjektem práv a povinností.

Protože u podílového fondu není naplněna podmínka, že výdělečnou činnost vykonává na vlastní účet a odpovědnost, nelze podílový fond považovat za podnikatele ve smyslu občanského zákoníku, tj. v případě podílového fondu nejsou naplněny všechny předpoklady pro aplikaci § 10a odst. 4 zákona o dani z nemovitých věcí. Obdobný závěr nutno přijmout i ve

vztahu ke svěřenskému fondu a fondu obhospodařovaného penzijní společností a podfondů investičních fondů.

U zdanitelných staveb a zdanitelných jednotek, u nichž jsou poplatníky daně uvedené subjekty, **bude proto aplikován postup podle § 10a odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí**, tj. zdanitelné stavby a zdanitelné jednotky budou zařazeny do skupin pro podnikání pouze v těch případech, kdy převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemá-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy zdanitelné jednotky bude **užívaná k podnikání**.

Čl. VIII.

Zrušovací ustanovení

Tento metodický pokyn zrušuje:

Metodický pokyn ohledně zařazení nemovitých věcí, které má podnikatel zařazený do obchodního majetku podle zákona o daních z příjmů, do skupin podle zákona o dani z nemovitých č. j. 66544/23/7700-40121-050343.

Mgr. Ladislav Henáč
ředitel sekce

Na vědomí:

Odbor 18 – Nepřímé a majetkové daně Ministerstva financí

Odbor 32 – Daňová legislativa Ministerstva financí

Sekce metodiky daní Generálního finančního ředitelství

Sekce kontroly a analýzy rizik Generálního finančního ředitelství

Odbor daňových informačních systémů Generálního finančního ředitelství